



**DE: ASESOR JURIDICO**  
**A: SECRETARIO TÉCNICO**

Madrid 19 de Diciembre de 2018

En el Boletín Oficial del Estado nº 304 de 18 de Diciembre de 2018 ha sido publicado el **REAL DECRETO LEY 21/2018 de 14 de Diciembre , de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, cuya Exposición de Motivos argumenta que dicha norma responde a la necesidad de mejorar el marco normativo que aumente la oferta de vivienda de alquiler, incremente el parque de vivienda social, contribuya a la moderación de los precios ,coordine las decisiones judiciales y los servicios sociales y subsane deficiencias en materia de accesibilidad.

### Entrada en vigor

Esta disposición entra en vigor el **miércoles 19 de diciembre de 2018** y viene a introducir las siguientes modificaciones normativas :

### I.- REFORMA DE LA REGULACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANO

**Régimen Jurídico de los contratos celebrados con anterioridad:** Los contratos celebrados al amparo de la LAU 29/1994 con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley continuarán rigiéndose por el régimen jurídico que les era de aplicación , pudiendo no obstante las partes puedan adaptarse al régimen jurídico previsto en este R. Decreto ley si así lo acuerdan y no resulta contrario a la ley.

Todos los contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren desde el día de hoy han de acomodarse a lo establecido en la nueva regulación

**Duración mínima y prórroga:** Sin perjuicio de que la duración del contrato será libremente pactada por las partes, siempre que el destino primordial de la vivienda sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, el plazo mínimo, obligatorio para el arrendador, de duración del contrato será de hasta 5 años (según la ley vigente ese plazo era de hasta 3 años.)

Pero si el arrendador de la vivienda destinada a ese uso es una persona jurídica el plazo mínimo será de hasta 7 años. Hemos de entender que esta



previsión no afecta a las entidades sin personalidad jurídica propia, como –por ejemplo-- las comunidades de bienes o de propietarios.

Acabado el plazo del contrato, habrá una prórroga de 3 años (según la ley vigente era de 1 año).

**Gastos del contrato:** Si el arrendador es una persona jurídica, los gastos de formalización del contrato así como los de gestión inmobiliaria serán a cargo del arrendador; no del inquilino o arrendatario. No obstante lo indicado, los servicios contratados por iniciativa directa del arrendatario serán a cargo de éste.

Si el arrendador es una persona física no se indica cómo proceder, por lo que se podrá pactar libremente quien deberá pagarlos

**Fianza y garantías adicionales:** Si el destino de la vivienda es satisfacer la necesidad primordial de vivienda del arrendatario la fianza que se deberá pagar --al celebrar el contrato-- consistirá en una cantidad equivalente a 1 mes de renta.

Durante los 5 primeros años de duración del contrato (o durante los 7 primeros años, si el arrendador fuese persona jurídica), la fianza no se tendrá que actualizar; pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador le podrá exigir que la fianza se actualice hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta que esté vigente en ese momento.

Aparte de ello, se podrá pactar cualquier otro tipo de garantía adicional a la fianza en metálico ( depósito o aval bancario según Exposición de Motivos)

Si es un arrendamiento de vivienda (en contratos de hasta 5 años de duración, o de hasta 7 años si el arrendador fuese persona jurídica) el valor de esa garantía adicional, no podrá exceder de dos meses de renta . En contratos de mayor duración inicial esta limitación no sería de aplicación

## II.- MEDIDAS RELACIONADAS CON LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Fondo de reserva y obras de accesibilidad:** El fondo de reserva de la Comunidad deberá dotarse por una cantidad que no deberá ser inferior al 10 % del presupuesto ordinario (hasta la reforma era de un 5 %, como es sabido, si bien en Cataluña dicho porcentaje es acumulativo cada año).

Con cargo a dicho fondo, podrán aplicarse también, además de las actualmente previstas, la realización de obras de accesibilidad( según se refiere en la Exposición de Motivos ). La realización de obras en materia de accesibilidad universal serán en todo caso obligatorias, cuando la comunidad reciba ayudas públicas que alcancen el 75 % de su coste.



Según la DT 2ª el incremento sobre la cuantía del fondo de reserva se podrá llevar a cabo a los largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquél en curso a la entrada en vigor del RDL

**Alquiler turístico en una Comunidad:** Se modifica la LPH para dar la posibilidad de que la Junta de la Comunidad, por una mayoría cualificada de 3/5 partes de los copropietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, pueda adoptar un acuerdo que limite o condicione el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de viviendas en esa Comunidad.

La misma mayoría se requerirá para establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de las viviendas destinadas a arrendamiento turístico, siempre que no supongan un incremento superior al 20 %.

Dichos acuerdos no podrán ser retroactivos.

### **III.- REFORMA DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO**

**Desahucios por impago. Lanzamientos:** Según el Real Decreto-Ley, en los juicios por impago del alquiler, el Juzgado deberá cumplir un trámite antes de llevar a cabo la desocupación de la vivienda.

Ese trámite se dará en el requerimiento de pago que haga el Juzgado, que deberá informar al demandado de la posibilidad de que acuda a los Servicios Sociales correspondientes para comunicar su situación de vulnerabilidad. Si estos aprecian esa vulnerabilidad, deberán comunicárselo al juzgado, que deberá suspender el procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.

La suspensión será como máximo de 1 mes --a contar desde que se reciba la comunicación de los Servicios Sociales-- o de 2 meses, si quien presentó la demanda es una persona jurídica. Esos plazos serán de aplicación tanto en los desahucios por falta de pago, como en los de expiración del plazo del arriendo. Una vez adoptadas las medidas (o transcurrido el plazo) se levantará la suspensión y continuará el procedimiento judicial.

En las ejecuciones ha de constar , con carácter previo al lanzamiento , que se ha procedido del modo descrito , de modo que ésta modificación sí afecta a las ejecuciones en trámite.



Este proceso se aplicará a todos los desahucios que se inicien una vez vigente esta norma con independencia de que los contratos sean o no anteriores a la reforma legal.

#### IV.- MEDIDAS ECONOMICAS Y FISCALES

**Alquiler y modificaciones fiscales:** El Real Decreto Ley no establece límites al precio del alquiler de las viviendas, pero contempla la posibilidad y así se desprende que cuando una norma jurídica (de rango de Ley, entendemos) permita limitar la renta, los Ayuntamientos mediante Ordenanza fiscal podrán bonificar en hasta un 95% la cuota íntegra del IBI de las viviendas destinadas a alquiler .

Se autoriza a los Ayuntamientos para exigir un recargo del 50 % de la cuota del IBI, sobre las fincas residenciales que se encuentre desocupadas con carácter permanente. Será la normativa sectorial de la vivienda (autonómica o estatal) con rango de Ley, la que defina el concepto de inmueble desocupado y la Ordenanza Fiscal correspondiente la que establezca el procedimiento para su declaración con audiencia del sujeto pasivo.

**ITP del arrendamiento de viviendas:** El Real Decreto Ley establece una exención de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al contrato de arrendamiento de vivienda.

**D. JAVIER GARCÍA-BERNAL CUESTA**  
Asesor Jurídico